

Mikebuda Község Önkormányzata
8/2022. (VI.23.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, valamint nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérletének szabályairól
az 1/2023.(I.19.) önkormányzati rendelettel egységes szerkezetbe foglalt szövege

Mikebuda Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13 § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

1. § A rendelet hatálya Mikebuda Község Önkormányzatának tulajdonában álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban lakás vagy helyiség) terjed ki.
2. § E rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadók.

2. Az önkormányzati lakás bérbeadásának jogcímei

3. § A lakásokat

- a) szociális helyzet alapján;
- b) lakásgazdálkodási feladatok ellátására:
 - ba) közérdekből
 - bb) elhelyezési kötelezettség és
 - bc) lakáscsere jogcímén lehet bérbe adni.

4. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás

4. § (1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakásra, az alábbi feltételek együttes fennállása esetén, az a nagykorú Kérelmező jogosult

- a) aki ingatlantulajdonnal (tulajdonrésszel), haszonélvezeti joggal nem rendelkezik;
- b) aki esetében a kérelem benyújtásától visszamenőlegesen számítva 10 éven belül közte és az önkormányzat között a pályázónak felróható okból lakásbérleti szerződés nem szűnt meg,
- c) vállalja a bérleti szerződésből adódó kötelezettségek teljesítését.
- d)

5. Közérdekből történő bérbeadás

5. § (1) Önkormányzati lakás közérdekből annak adható bérbe, aki Mikebuda községben közfeladatot ellátó szerveknél, vagy a község intézményénél közalkalmazotti vagy munkajogviszonyban áll, vagy jelentős közszolgálatot teljesítő személynek minősül.

(2) Lakás közérdekből az (1) bekezdésben rögzített jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követő 30 napon belül a bérlő köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(4) A közérdekből bérbe adott lakás bérleti joga nem cserélhető, albérletbe nem adható.

6. Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltételei

6. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra vonatkozó bérbeadási jogokat és kötelezettségeket a Képviselő-testület gyakorolja. A bérleti szerződés megkötésével, az egyéb bérbeadási jogok gyakorlásával, illetve a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével a képviselő-testület a polgármestert bízta meg.

7. A lakásbérlet szabályai

7. § Bérleti szerződés csak határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig, a közalkalmazotti, közszolgálati jogviszony vagy munkaviszony fennállásának időtartamára köthető. A határozott idejű bérlet tartama legfeljebb 5 év.

8. § (1) Az önkormányzati lakások bérlői által fizetendő lakbérek összegét a rendelet 1. melléklete írja elő.

(2) Lakbértámogatás az önkormányzat tulajdonában álló lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásával érintett bérlőjének, akkor állapítható meg, ha a bérlővel egy háztartásban élők egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200 %-át, egyedülálló esetén 250 %-át, továbbá a lakást nem hasznosítják, illetve jelentősebb forgalomképes vagyonnal nem rendelkeznek. Vagyonként a szociális igazgatásról és ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének b) pontjában felsoroltakat kell figyelembe venni

(3) A lakbértámogatás mértéke a havonta fizetendő lakbér 20 %-a, legfeljebb- Ft/hó.

(4) A támogatás iránti kérelmet Mikebuda Község Önkormányzatához kell benyújtani. A kérelemhez mellékelni kell a kérelmező, valamint a vele együttlakó, jövedelemmel rendelkező személyek jövedelemigazolását, a bérleti szerződést, valamint az utolsó havi lakbér befizetését igazoló csekket.

(5) A támogatás odaítéléséről a Képviselő-testület dönt. A támogatás a kérelem benyújtását követő hónap első napjától jár.

(6) A támogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő:

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) támogatásra jogosultsága megszűnik
- c) lakbérfizetési kötelezettségének három hónapig folyamatosan nem tesz eleget

(7) A támogatás jogtalan igénybevétele esetén a felvett összeget egy összegben vissza kell téríteni.

(8) A nyújtott támogatást az Önkormányzati Hivatal havonta jóváírja a bérlő lakbérszámlája kiegyenlítésére.

9. § (1) Az önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglalt személyeket.

(2) Egyéb személyek befogadásához a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges.

10. § Az, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

11. § A lakást érintő öröklési, tartási szerződés nem köthető.

12. § (1) A lakás vagy annak egy része albérletbe nem adható.

(2) A lakás vagy annak egy része nem lakás céljára nem hasznosítható.

8. A felek jogai és kötelezettségei

13. § A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezéssel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

14. § A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán, tisztasági festéssel a bérbeadónak visszaadni.

15. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

16. § (1) Amennyiben a bérlő a bérbeadó kötelezettségét átvállalja, a bérlő csak abban az esetben jogosult lakbértérséklésre, amennyiben erről a bérbeadóval előzetes írásbeli megállapodás született.

(2) A lakbértérséklés mértékére és időtartamára a felek (1) bekezdés szerinti megállapodása az irányadó.

17. § (1) Amennyiben a lakáson olyan munkálatok elvégzése válik szükségessé, amelyek a bérbeadó feladatát képezik, a bérlő köteles erről a bérbeadót haladéktalanul értesíteni, a bérbeadó pedig köteles azokat elvégezni vagy elvégeztetni.

(2) Életveszélyt okozó, továbbá a lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén – amennyiben hiba elhárítása a bérbeadó kötelezettsége – a bérbeadó köteles haladéktalanul intézkedni az elhárítás iránt.

(3) Amennyiben a bérbeadó az azonnali beavatkozást igénylő munkát írásbeli egyeztetés ellenére sem végzi el, a szükséges munkálatokat a Bérlő is elvégezheti, illetve elvégeztetheti, és a számlával igazolt, indokolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti.

18. § A bérlő a lakbért a bérleti szerződésben meghatározott összegben, havonta előre, legkésőbb a hónap 10. napjáig köteles megfizetni.

19. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a lakáshoz tartozó terület (udvar, kert) gondozásáról, valamint a lakáshoz tartozó járdaszakaszon a hó eltakarításáról, a síkosság megszüntetéséről.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák a bérbeadó mulasztása vagy az épület felújítása, továbbá a vezetékhálózat meghibásodása miatt válnak szükségessé, akkor azok elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

20. § (1) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, mely feltételt a bérleti szerződésbe is bele kell foglalni. Amennyiben a bérlő e kötelezettségét megszegi bérbeadó jogosult a szerződés felmondására.

(2) A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett- különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatta.

21. § A bérbeadó rendszeresen, de legalább évi egy alkalommal ellenőrzi, hogy a bérlő a kötelezettségeinek eleget tesz-e. Az ellenőrzést a bérlő tűrni köteles, az azonban nem járhat a bérlő szükségtelen zavarásával.

9. A lakásbérlet megszűnése, megszüntetése

22. § (1) Megszűnik a lakásbérlet, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a szerződésben meghatározott feltétel bekövetkezett;
- e) megszűnt a bérlő 5. § szerinti jogviszonya.

23. § (1) Pénzbeli térítés illeti meg a bérlőt,

- a) ha a lakásbérletet felek közös megegyezéssel megszüntetik, vagy
 - b) megállapodás alapján, cserelakás felajánlása helyett.
- (2) A pénzbeli térítés összege megegyezik a bérlő által a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően, az utolsó 12 hónapban fizetett lakbér együttes összegével.
- (3) Amennyiben a bérleti jogviszony a megszűnést megelőzően nem érte el a 12 hónapot, a pénzbeli térítés összege megegyezik a bérlő által - a megszüntetésre kerülő bérleti jogviszony tárgyát képező lakásra - fizetett lakbér összegével.
- (4) Amennyiben a megszüntetésre kerülő bérleti jogviszony a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége (cserelakás biztosítás) alapján jött létre, a pénzbeli térítés megállapítására e rendelet 23. § (2) bekezdésének rendelkezéseit kell alkalmazni.

24. § A lakásbérlet megszűnésének napját követő 15 napon belül a bérlő köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni.

25. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a bérlőnek 3 hónapot meghaladó lakbérhátraléka van és azt írásbeli felszólítás ellenére 8 napon belül nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban, illetve e rendeletben előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére nem teljesíti;

- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást rongálják, vagy rendeltetésével ellentétesen használják.

(2) A felmondási idő 15 nap.

26. § A 25. § alapján történő lakásbérlet megszűnés esetén cserelakásra, elhelyezésre a bérlő nem tarthat igényt.

10. Jogcím nélküli lakáshasználó

27. § (1) A bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználót vagy a bérlet folytatására nem jogosult örökösöket köteles felhívni a lakás 30 napon belüli kiürítésére és elhagyására. Egyúttal felhívja az érintett jogcím nélküli használó vagy örökös figyelmét a jogkövetkezményekre.

(2) A lakás használat díja a jogcím nélküli használat:

- a) második hónapjának végéig a lakbérrel azonos összeg
- b) második hónap végétől a lakbér kétszerese,
- c) tizenkettedik hónap végétől a lakbér ötszöröse.

11. A helyiségbérlet

28. § Helyiséget határozott időre, írásban benyújtott kérelem alapján lehet bérbe adni abban az esetben, ha az önkormányzat az alapfeladata ellátásához azt nem veszi igénybe, illetve a helyiség rendeltetésszerű használatát a bérbeadás nem akadályozza.

29. § Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának feltételeit – a Ltv. rendelkezéseinek figyelembevételével – az önkormányzat esetenként határozza meg.

30. § A bérleti szerződésnek a törvényben szabályozott kötelező tartalmi elemein kívül minden esetben tartalmaznia kell a bérbeadott helyiség használatának célját.

31. § A bérlő a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja, el nem cserélheti, a helyiséget albérletbe nem adhatja.

32. § Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérleti díjának mértékét a képviselő-testület határozatával állapítja meg.

12. Óvadék

33. § (1) Az Önkormányzati helyiség bérlője - a jogutódlás és bérlőtárssá válás eseteit kivéve - a bérleti szerződés megkötése előtt a bérleti díj esetleges elmaradásának a helyiség használatra alkalmas állapotba való visszaadásának biztosítása fedezésére óvadékot köteles fizetni.

(2) A kijelölt bérlőnek írásban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy amennyiben bérleti díj tartozása keletkezik, vagy a helyiséget a bérleti szerződés megszűnése után nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a bérbeadónak vissza, úgy az Önkormányzat a tartozás kiegyenlítésére és a munkálatok fedezésére az óvadékot felhasználhatja.

(3) Az óvadék összege a helyiség 2 havi bérének megfelelő összeg.

(4) Az óvadékot az Önkormányzat elkülönített számlán kezeli.

(5) Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, és az óvadékot a bérbeadónak a (2) bekezdésben foglalt célokra nem kell felhasználnia, úgy az Önkormányzat azt a jegybanki alapkamattal növelve, a volt bérlőnek 15 napon belül visszafizeti.

13. Az önkormányzati lakások elidegenítése

34. § Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és elidegenítésével kapcsolatos jogokat és köteleességeket az önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja.

35. § (1) Az Ltv. alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakásra elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt,
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában.

(2) Bérlőtársak esetén a vételi szándék bejelentésének módjai:

- a) mindkét fél írásban bejelenti, vagy
- b) bérlőtárs javára történő lemondás esetén a lemondó bérlőtárs erről szóló személyes jognyilatkozatot tesz az Önkormányzati Hivatalban.

(3) Társbérlet esetén a közösen használ lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

(4) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(5) Önkormányzati lakás értékesítése esetén az elővásárlásra jogosulttal közölni kell a lakás vételárát, az Ltv.-ben és e rendeletben biztosított kedvezményeket. Az ajánlati kötöttség az elővásárlásra jogosult részére történő közléstől számított 30 napig áll fenn.

14. Vételár

36. § (1) Az önkormányzati lakás vételárát – ha a lakást az e rendelet alapján arra elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg – a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítása óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor, ha a lakást az e rendelet alapján elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített – a bérbeadó által jóváhagyott – értéknövelő beruházásainak értékét.

37. § Az értékesíteni kívánt lakások vételárát az ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján a Képviselő-testület állapítja meg.

38. § (1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, akkor az adásvételi szerződés megkötésekor a vevőnek a vételár legfeljebb 20 %-ának megfelelő összeget kell első részletként teljesíteni.

(2) Ha a vevő nem vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését, vagy nem vállal rövidebb törlesztési időt, részére 15 év részletfizetési kedvezményt kell adni.

(3) Ha a vevő a szerződéskötéskor a vételárat egy összegben kifizeti, jövedelmi viszonyaitól függetlenül a vételár 25%-ának megfelelő árengedmény illeti meg.

(4) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésétől a vételár teljes kiegyenlítéséig havi egyenlő összegben kell teljesíteni, melyre a Ptk-ban meghatározott kamatmértéket kell fizetni.

15. Egyéb rendelkezések

39. § (1) Az adásvételi szerződés az elővásárlási jog jogosultjával csak akkor köthető meg, ha a lakásra bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

(2) A lakás megvásárlására kötött minden szerződésben ki kell kötni, hogy

- a) a vevő tulajdonjogát az ingatan –nyilvántartásba csak akkor lehet átvezetni, ha a teljes vételárat, részletvásárlás esetén az első vételárrészletet teljesítette;
- b) részletvásárlás esetén a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a vételárhátralék fenntartásáig elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni;
- c) a terhelési tilalom alól a lakás felújítására, korszerűsítésére kötött kölcsönszerződés alapján, a kölcsönt nyújtó pénzügyi intézet javára jelzálogjog bejegyzésre hozzájárulás adható.

40. § Ha a volt önkormányzati bérlakás tulajdonosa a lakástörvényben, továbbá az e rendeletben foglalt kedvezményekkel vásárolta meg, és a vételárat még nem egyenlítette ki, úgy annak az általa történő elidegenítéséhez azzal a feltétellel adható hozzájárulás, ha:

- a) az elidegenítés a vevő gyermeke, unokája, dédunokája részére (ideértve az örökbefogadott gyermeket, unokát stb.) ajándékozással történik és a megajándékozott vállalja a lakásra kötött adásvételi szerződésben foglaltak változatlan feltételekkel történő teljesítését;
- b) a lakás vételárát, illetve a még nem teljesített vételárrészt a tulajdonos egy összegben megfizeti;
- c) Mikebuda Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyedi döntésével ahhoz hozzájárul.

16. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése

41. §(1) Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos jogokat és köteleességeket a képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a helyiségre bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás nem áll fenn.

42. § Elővásárlás esetén az elővásárlásra jogosulttal közölni kell a helyiség vételárát. Az ajánlati kötöttség az elővásárlásra jogosult részére történő közléstől számított 30 napig áll fenn.

43. § (1) A helyiség vételárát az ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményének alapján a képviselő-testület állapítja meg.

(2) Az adásvételi szerződés megkötésekor a vevőnek a vételárat egy összegben ki kell egyenlítenie.

17. Záró rendelkezések

44. § Ez a rendelet kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Takácsné Mocsári Ibolya s.k.

Kovács Zoltánné dr s.k.

polgármester

jegyző

Rendelet kihirdetve: 2022. június 23.

Kovács Zoltánné dr.

jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2023. június 15.

1. sz. melléklet Mikebuda Község Önkormányzata Képviselő testületének 8/2022. (VI.22.). rendelethez

1. Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások:

Erdő u. 3., Petőfi S. u. 3., Petőfi S. u. 5.

2. Lakásgazdálkodási (közérdek, elhelyezési kötelezettség, lakáscsere) feladatok ellátására:

Fő u. 22., Iskola u. 8.

3. A lakbér mértéke (Ft/m²/hó) ¹

Komfortfokozat	Szociális bérlakások	Közérdekű bérlakások
összkomfortos		
komfortos		180
félkomfortos		
komfort nélküli	165	
szükséglakás		

¹ Módosította a 1/2023.(I.19.) önkormányzati rendelet, hatályos 2023. február 1-től